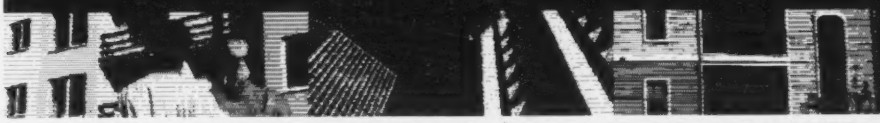
LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Faits saillants - Canada*



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2009

Le taux d'inoccupation national des appartements locatifs est monté à 2,8 % en octobre 2009

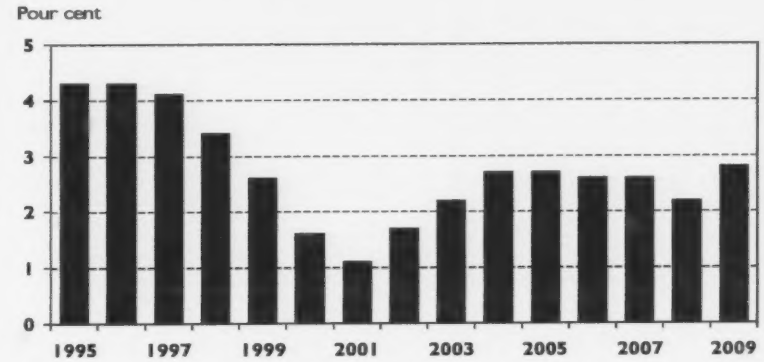
Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 35 principaux centres urbains du Canada a augmenté en octobre 2009 par rapport à un an auparavant : il est passé de 2,2 à 2,8 %.

La demande de logements locatifs a diminué au Canada en raison du ralentissement de la croissance de l'emploi chez les jeunes et de la meilleure abordabilité des logements de type propriétaire-occupant.

Figure 1

Suite à la page 2

Taux d'inoccupation moyen au Canada*
Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements



Source : SCHL (enquête sur les logements locatifs)
*Moyenne pondérée des régions métropolitaines visées par l'enquête

Table des matières

1 Le taux national d'inoccupation des logements locatifs
2 Les taux d'inoccupation ont augmenté dans toutes les provinces sauf la Nouvelle-Écosse et Terre-Neuve et Labrador
2 Vancouver a enregistré le loyer moyen le plus élevé pour les appartements de deux chambres
3 Meilleure abordabilité dans huit centres sur vingt-trois
5 Tableaux sure le marché locatif
8 Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs
10 Méthode d'enquête

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

www.schl.ca/marchedelhabitation

*L'Enquête est menée uniquement dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus. Des rapports détaillés sont produits pour les régions métropolitaines de rencensement (RMR).
[1]Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs, et de Charlottetown, qui est une agglomération de recensement (AR).

La construction d'unités locatives et la concurrence du marché de la copropriété sont d'autres facteurs ayant tiré les taux d'inoccupation vers le haut.

D'octobre 2008 à septembre 2009, environ 15 657 appartements locatifs ont été achevés dans les régions métropolitaines du Canada, soit 9 % de plus que d'octobre 2007 à septembre 2008. Durant la même période, il s'est achevé 45 655 logements en copropriété, soit 13 % de plus que le total de 40 404 enregistré pendant les douze mois précédents. Les copropriétés peuvent influer sur les taux d'inoccupation. Étant relativement peu chères, elles sont souvent acquises par des ménages locataires qui accèdent à la propriété. Par ailleurs, elles contribuent à accroître l'offre de logements locatifs puisque, dans certains cas, elles sont achetées par des investisseurs qui les offrent en location.

Les taux d'inoccupation ont augmenté dans toutes les provinces sauf la Nouvelle-Écosse et Terre-Neuve et Labrador

Huit des dix provinces du Canada ont vu leur taux d'inoccupation moyen progresser en octobre 2009 par rapport à octobre 2008. Des hausses ont été enregistrées en Alberta (le taux y a augmenté de 3,0 points de pourcentage et s'est chiffré à 5,5 %), au Nouveau-Brunswick (+0,2 point; 3,8 %), à l'Île-du-Prince-Édouard (+0,5 point; 3,1 %), en Colombie-Britannique (+1,8 point; 2,8 %), au Québec (+0,2 point; 2,4 %), en Saskatchewan (+0,7 point; 1,9 %) et au Manitoba (+0,2 point; 1,1 %). Le taux d'inoccupation a régressé de 0,1 point de pourcentage et s'est chiffré à 1,0 % à Terre-Neuve-et-Labrador, et il a diminué de 0,4 point en Nouvelle-Écosse, où il a atteint 3,1 %.

Les centres urbains présentant les plus hauts taux d'inoccupation en 2009 sont Windsor (13,0 %), Abbotsford (6,1 %), Peterborough (6,0 %), Calgary (5,3 %) et London (5,0 %), et les plus bas, Regina (0,6 %), Québec (0,6 %), St. John's (0,9 %), Winnipeg (1,1 %), Kingston (1,3 %) et Victoria (1,4 %).

Vancouver a enregistré le loyer moyen le plus élevé pour les appartements de deux chambres

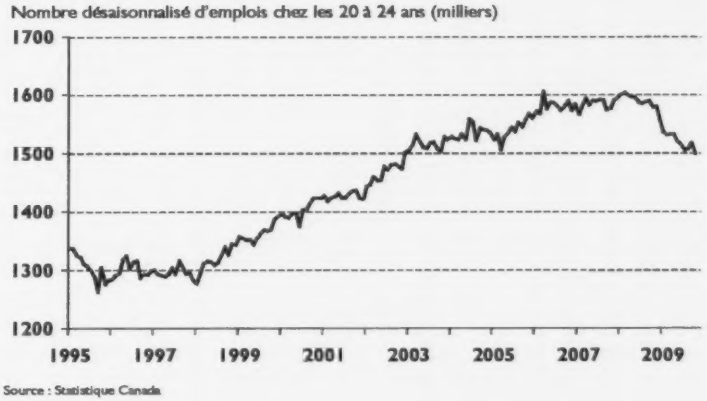
Par ordre décroissant, les loyers mensuels moyens les plus élevés pour les appartements de deux chambres, immeubles neufs et existants confondus, ont été enregistrés à Vancouver (1 169 $), Calgary (1 099 $), Toronto (1 096 $) et Ottawa (1 028 $); viennent ensuite Edmonton (1 015 $), Victoria (1 001 $) et Barrie (961 $). Les plus bas ont été observés à Saguenay (518 $), Trois-Rivières (520 $) et Sherbrooke (553 $).

Il faut faire preuve de circonspection lorsqu'on compare, d'année en année, les loyers des logements neufs et existants car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. En excluant les immeubles neufs, il est possible de se faire une meilleure idée de l'augmentation réelle que subissent la plupart des locataires. Dans les immeubles existants, le loyer moyen des appartements de deux chambres a progressé dans tous les grands centres du pays. Les plus fortes hausses se sont produites à Regina (10,2 %), Saskatoon (8,3 %), Victoria (5,0 %) et St. John's (4,9 %). Dans les 35 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres existants est monté de 2,3 % d'octobre 2008 à octobre 2009.

L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2009 englobe aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Calgary, Edmonton, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto,

Figure 2

La faible croissance de l'emploi chez les jeunes a limité la demande de logements locatifs au Canada en octobre 2009



Source : Statistique Canada

Suite à la page 3

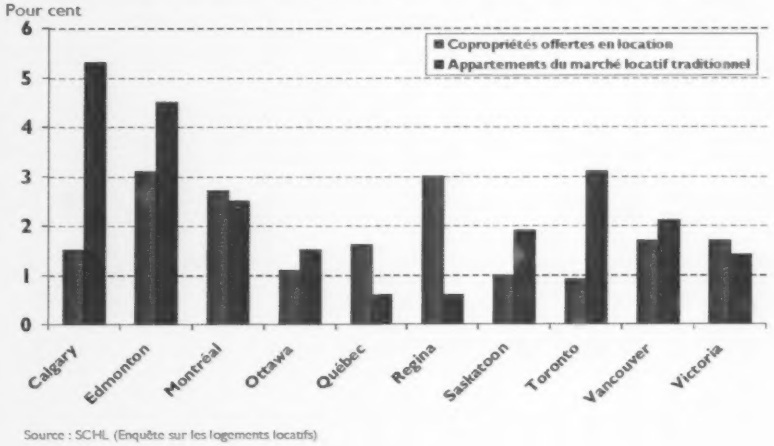
Vancouver et Victoria. En 2009, le taux d'inoccupation de ces appartements était inférieur à 2 % dans sept des dix agglomérations à l'étude; c'est à Toronto, Saskatoon et Ottawa qu'il était le plus bas et à Regina (3,0 %) et Edmonton (3,1 %) qu'il était le plus élevé.

Les résultats de l'Enquête révèlent que, cette année, les taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location étaient inférieurs à ceux des logements du marché locatif traditionnel à Ottawa, Saskatoon, Vancouver, Toronto, Edmonton et Calgary. C'est à Toronto (1 487 $), Vancouver (1 448 $), Calgary (1 310 $) et Victoria (1 223 $) que les appartements en copropriété se louaient le plus cher en moyenne. En 2009, les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus élevés dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée, et ce, dans tous les centres à l'étude.

Dans le reste du marché locatif secondaire[2], le loyer mensuel moyen des unités de deux chambres était, dans 14 des 15 centres à l'étude, inférieur à celui du marché des appartements locatifs traditionnels. À Kelowna, il était supérieur.

Figure 3

Taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location et des appartements situés dans des immeubles locatifs d'initiative privée comptant au moins trois logements, 2009



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

Meilleure abordabilité dans huit centres sur vingt-trois

L'Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs, créé par la SCHL sert à déterminer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. Il est généralement admis qu'un ménage devrait consacrer au logement moins de 30 % de son revenu brut. Ainsi, l'indicateur compare la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages locataires et le loyer médian des appartements de deux chambres pour un même centre urbain. Si ce dernier se chiffre à 100, c'est signe que le loyer médian des appartements de deux chambres correspond à 30 % du revenu médian des ménages locataires. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Le revenu du ménage et le montant du loyer déterminent le degré d'abordabilité, lequel diffère selon le marché et la région du pays. L'Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs a augmenté en 2009 dans 8 centres urbains du pays et diminué dans 11; il est resté inchangé dans 4 centres. Les plus fortes hausses ont été enregistrées à Calgary (l'indicateur s'y est accru de 10,6 % et s'est établi à 118), Saguenay (+8,7 %; 152) et Sherbrooke (+5,3 %; 151); autrement dit, les logements locatifs y sont devenus plus abordables.

[2] Le reste du marché locatif secondaire à l'exclusion des copropriétés comprend les types de logements suivants :
- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location;
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location situés dans un duplex;
- appartements accessoires offerts en location;
- appartements offerts en location situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

Le reste du marché locatif secondaire des centres suivants a été visé par l'Enquête : Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Kelowna, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto et Vancouver.

Quant aux plus fortes baisses, elles ont été observées à Victoria (-7,5 %; 95), Thunder Bay (-7,3 %; 87) et Hamilton (-5,5 %; 101).

Le tableau 6.0 présente les indicateurs de l'abordabilité des logements locatifs pour un certain nombre de grands centres.

1.0 Indicateurs du marché locatif
Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements
Provinces et principaux centres

Centres	Taux d'inoccupation (%)		Taux de disponibilité (%)		Loyer moyen ($) des appartements de deux chambres (immeubles neufs et existants)		Variation en % du loyer moyen des appartements de deux chambres[2] de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.07 à oct.08	oct.08 à oct.09
T.-N.-L., 10 000 hab. et +	**1,1 a**	**1,0 a**	**1,6 a**	**1,3 a**	**596 a**	**634 a**	**3,7 a**	**4,8 a**
St. John's (RMR)	0,8 a	0,9 a	1,5 a	1,2 a	630 a	677 a	3,8 a	4,9 a
Î.-P.-É., 10 000 hab. et +	**2,6 a**	**3,1 b**	**4,0 a**	**4,3 a**	**660 a**	**688 a**	**3,1 d**	**4,7 a**
Charlottetown (AR)	2,3 a	3,4 b	4,0 a	4,9 a	672 a	701 a	3,3 d	4,6 a
N.-É., 10 000 hab. et +	**3,5 a**	**3,1 a**	**4,0 a**	**3,4 a**	**795 a**	**838 a**	**2,0 a**	**2,8 a**
Halifax (RMR)	3,4 a	2,9 a	3,9 a	3,2 a	833 a	877 a	2,0 a	2,8 a
N.-B., 10 000 hab. et +	**3,6 a**	**3,8 a**	**4,0 a**	**4,2 a**	**635 a**	**656 a**	**2,6 a**	**3,0 a**
Moncton (RMR)	2,4 a	3,8 a	3,1 b	4,3 a	656 a	675 a	2,2 a	2,0 a
Saint John (RMR)	3,1 a	3,6 a	3,5 a	4,1 a	618 a	644 a	4,8 b	4,5 b
Québec, 10 000 hab. et +	**2,2 a**	**2,4 a**	**2,8 a**	**3,1 a**	**628 a**	**640 a**	**2,1 a**	**2,8 a**
Ottawa-Gatineau (RMR) (Qc)	1,9 a	2,2 a	2,4 a	2,7 a	677 a	690 a	0,8 d	2,4 a
Montréal (RMR)	2,4 a	2,5 a	3,1 a	3,3 a	659 a	669 a	2,1 b	2,6 a
Québec (RMR)	0,6 a	0,6 a	1,2 a	1,0 a	653 a	676 a	2,0 b	3,5 c
Saguenay (RMR)	1,6 a	1,5 a	2,2 a	2,4 a	518 a	518 a	1,5 d	4,0 b
Sherbrooke (RMR)	2,8 a	3,9 a	2,9 a	4,3 a	543 a	553 a	2,0 b	2,8 a
Trois-Rivières (RMR)	1,7 a	2,7 a	2,1 a	3,0 b	505 a	520 a	3,0 b	2,1 b
Ontario, 10 000 hab. et +	**2,7 a**	**3,5 a**	**4,3 a**	**5,5 a**	**948 a**	**955 a**	**1,9 a**	**2,0 a**
Barrie (RMR)	3,5 a	3,8 b	6,0 a	6,0 a	954 a	961 a	4,7 d	1,2 a
Brantford (RMR)	2,4 a	3,3 b	2,8 a	3,9 b	752 a	754 a	2,7 b	1,1 a
Grand Sudbury (RMR)	0,7 a	2,9 a	1,6 a	3,3 b	800 a	830 a	5,6 b	4,7 c
Guelph (RMR)	2,3 a	4,1 a	4,5 a	6,6 a	869 a	874 a	1,6 a	1,3 a
Hamilton (RMR)	3,2 a	4,0 a	4,9 a	7,0 a	836 a	831 a	1,5 b	1,1 a
Kingston (RMR)	1,3 a	1,3 a	2,6 a	2,5 a	880 a	909 a	3,1 b	2,3 a
Kitchener (RMR)	1,8 a	3,3 a	4,3 a	6,1 a	845 a	856 a	0,9 a	1,7 a
London (RMR)	3,9 a	5,0 a	6,4 a	7,7 a	834 a	896 a	1,2 a	1,2 a
St. Catharines-Niagara (RMR)	4,3 a	4,4 a	6,8 a	6,3 a	777 a	804 a	2,1 a	2,2 b
Oshawa (RMR)	4,2 a	4,2 a	5,7 a	6,1 a	889 a	900 a	1,2 a	1,2 a
Ottawa-Gatineau (RMR) (Ont.)	1,4 a	1,5 a	2,9 a	3,5 a	995 a	1 028 a	3,7 a	2,9 a
Peterborough (RMR)	2,4 a	6,0 b	4,3 b	7,7 a	850 a	875 a	2,0 b	2,1 b
Thunder Bay (RMR)	2,2 a	2,3 a	2,7 a	3,1 a	719 a	742 a	1,3 a	2,9 a
Toronto (RMR)	2,0 a	3,1 a	3,7 a	5,0 a	1 095 a	1 096 a	1,7 a	2,2 a
Windsor (RMR)	14,6 a	13,0 a	16,8 a	14,9 a	772 a	747 a	++	++

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative.Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.0 Indicateurs du marché locatif
Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements
Provinces et principaux centres

Centres	Taux d'inoccupation (%)		Taux de disponibilité (%)		Loyer moyen ($) des appartements de deux chambres (immeubles neufs et existants)		Variation en % du loyer moyen des appartements de deux chambres[2] de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.07 à oct.08	oct.08 à oct.09
Manitoba, 10 000 hab. et +	**0,9 a**	**1,1 a**	**1,4 a**	**1,8 a**	**748 a**	**788 a**	**3,5 a**	**4,1 a**
Winnipeg (RMR)	1,0 a	1,1 a	1,4 a	2,0 a	769 a	809 a	3,5 a	4,3 a
Saskatchewan, 10 000 hab. et +	**1,2 a**	**1,9 a**	**2,1 a**	**2,7 a**	**766 a**	**833 a**	**15,7 a**	**8,7 a**
Regina (RMR)	0,5 a	0,6 a	1,2 a	1,2 a	756 a	832 a	13,5 a	10,2 a
Saskatoon (RMR)	1,9 a	1,9 a	3,2 a	3,4 a	841 a	905 a	20,3 a	8,3 a
Alberta, 10 000 hab. et +	**2,5 a**	**5,5 a**	**3,8 a**	**6,9 a**	**1 077 a**	**1 044 a**	**7,1 a**	**-1,9 c**
Calgary (RMR)	2,1 a	5,3 a	3,9 a	7,5 a	1 148 a	1 099 a	4,4 b	**
Edmonton (RMR)	2,4 a	4,5 a	3,3 a	5,6 a	1 034 a	1 015 a	9,2 a	++
C.-B., 10 000 hab. et +	**1,0 a**	**2,8 a**	**1,7 a**	**3,6 a**	**969 a**	**1 001 a**	**5,3 a**	**2,8 a**
Abbotsford (RMR)	2,6 a	6,1 a	3,4 a	6,7 a	765 a	781 a	4,1 c	3,0 a
Kelowna (RMR)	0,3 a	3,0 a	1,4 a	3,9 a	967 a	897 a	8,4 a	++
Vancouver (RMR)	0,5 a	2,1 a	1,1 a	2,8 a	1 124 a	1 169 a	4,6 a	2,6 a
Victoria (RMR)	0,5 a	1,4 a	1,5 a	2,6 a	965 a	1 001 a	6,8 a	5,0 a
RMR du Canada (1)	2,2 a	2,8 a	3,2 a	4,1 a	828 a	836 a	2,9 a	2,3 a
Canada, 10 000 hab. et +	2,3 a	3,0 a	3,3 a	4,2 a	804 a	812 a	3,0 a	2,4 a

[1]Régions métropolitaines de recensement (RMR), moins Charlottetown.

[2]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les structures qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative.Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

4.1 Appartements en copropriété offerts en location et appartements d'initiative privée visés par l'ELL[1] Taux d'inoccupation (%), loyer moyen ($) et pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location oct.09									
Centres	Taux d'inoccupation (%)				Loyer moyen ($) Apartements de 2 ch.				Pourcentage d'app. en coprop. offerts en location	
	App. en coprop. offerts en location		App. visés par l'ELL[1]		App. en coprop. offerts en location		App. visés par l'ELL[1]			
Calgary (RMR)	1,5	a	5,3	a	1 310	a	1 099	a	25,6	a
Edmonton (RMR)	3,1	c	4,5	a	1 122	a	1 015	a	24,2	a
Montréal (RMR)	2,7	a	2,5	a	1 070	b	669	a	9,7	a
Ottawa-Gatineau (RMR)(Ont.)	1,1	a	1,5	a	1 193	b	1 028	a	19,0	a
Québec (RMR)	1,6	a	0,6	a	829	b	676	a	8,0	a
Regina (RMR)	3,0	c	0,6	a	s.o.		832	a	15,8	a
Saskatoon (RMR)	1,0	a	1,9	a	s.o.		905	a	14,2	a
Toronto (RMR)	0,9	a	3,1	a	1 487	a	1 096	a	20,3	a
Vancouver (RMR)	1,7	b	2,1	a	1 448	b	1 169	a	23,8	a
Victoria (RMR)	1,7	a	1,4	a	1 223	b	1 001	a	17,5	a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

4.2 Appartements en copropriété offerts en location Taux d'inoccupation (%), loyer moyen ($) et pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location												
Centres	Taux d'inoccupation (%)				Loyer moyen deux chambres($)				Pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location			
	oct.08		oct.09		oct.08		oct.09		oct.08		oct.09	
Calgary (RMR)	3,5	b	1,5	a	1 293	b	1 310	a	18,0	a	25,6	a
Edmonton (RMR)	4,3	c	3,1	c	1 099	b	1 122	a	23,3	a	24,2	a
Montréal (RMR)	3,2	b	2,7	a	1 037	b	1 070	b	9,4	a	9,7	a
Ottawa-Gatineau (RMR)(Ont.)	0,5	a	1,1	a	1 103	b	1 193	b	19,1	a	19,0	a
Québec (RMR)	1,3	a	1,6	a	**		829	b	8,4	a	8,0	a
Regina (RMR)	0,3	a	3,0	c	s.o.		a.l.u.		11,7	a	15,8	a
Saskatoon (RMR)	1,8	b	1,0	a	s.o.		a.l.u.		11,5	a	14,2	a
Toronto (RMR)	0,4	a	0,9	a	1 625	b	1 487	a	19,1	a	20,3	a
Vancouver (RMR)	0,6	a	1,7	b	1 507	c	1 448	b	22,1	a	23,8	a
Victoria (RMR)	2,0	b	1,7	a	1 096	b	1 223	b	16,9	a	17,5	a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

5.1 Loyer moyen ($) des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous le log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Abbotsford (RMR)	a.l.e.	a.l.e.	656 d	**	722 b	769 b	1 113 a	1 119 a	910 b	948 a
Barrie (RMR)	**	a.l.e.	803 d	839 c	942 b	920 b	1 144 a	1 154 a	1 041 a	1 046 a
Calgary (RMR)	a.l.e.	a.l.e.	674 d	**	1 014 b	987 b	1 244 a	1 289 b	1 125 a	1 155 b
Edmonton (RMR)	a.l.e.	a.l.e.	707 c	**	936 b	841 b	1 204 b	1 189 b	1 078 b	1 049 b
Halifax (RMR)	**	a.l.e.	570 b	591 c	771 c	687 c	897 b	900 b	792 b	790 b
Kelowna (RMR)	a.l.e.	**	847 c	**	976 c	960 b	1 270 b	1 238 b	1 092 b	1 086 b
Montréal (RMR)	**	a.l.e.	477 b	533 b	654 a	622 a	845 b	788 a	665 a	650 a
Ottawa-Gatineau (RMR)(Ont.)	**	a.l.e.	**	888 c	943 b	996 b	1 062 a	1 128 b	1 009 b	1 063 a
Québec (RMR)	**	a.l.e.	491 b	493 b	597 a	621 b	735 b	728 b	581 a	626 a
Regina (RMR)	a.l.e.	a.l.e.	**	**	661 b	667 b	859 c	819 b	764 b	804 b
St. John's (RMR)	**	a.l.e.	460 b	536 c	568 b	564 b	737 b	777 b	618 a	653 b
Saskatoon (RMR)	a.l.e.	a.l.e.	**	**	736 b	832 b	958 a	970 b	888 b	876 b
Toronto (RMR)	**	a.l.e.	**	**	1 083 b	1 055 b	1 330 b	1 239 b	1 109 b	1 130 b
Vancouver (RMR)	**	a.l.e.	796 d	730 c	979 b	931 b	1 340 b	1 379 b	1 069 b	1 101 b
Victoria (RMR)	**	**	792 b	776 b	1 004 b	992 b	1 186 b	1 289 b	1 029 a	1 081 a

[1] Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent (0 ≤ cv ≤ 2 ,5), b – Très bon (2 ,5 < cv ≤ 5), c – Bon (5 < cv ≤ 7 ,5),

d – Passable (utiliser avec prudence) (7 ,5 < cv ≤ 10)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique .

a.l.u . : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e . : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o . : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

6.0 Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs

Centres	2008E*	2009E*
Calgary RMR	106	118
Edmonton RMR	111	112
Halifax RMR	112	109
Hamilton RMR	107	101
Kitchener RMR	121	121
London RMR	123	126
Montréal RMR	138	142
Oshawa RMR	100	98
Ottawa-Gatineau RMR (Partie Ont.)	104	103
Ottawa-Gatineau RMR (Partie Que.)	129	127
Québec RMR	124	121
Regina RMR	111	106
Saguenay RMR	140	152
Saskatoon RMR	100	101
Sherbrooke RMR	143	151
St. Catharines-Niagara RMR	106	108
Sudbury RMR	88	88
Thunder Bay RMR	94	87
Toronto RMR	90	91
Vancouver RMR	99	98
Victoria RMR	103	95
Windsor RMR	89	89
Winnipeg RMR	101	100

* Estimation

NOTE TECHNIQUE :

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ en 2008 à 550 $ en 2009, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. Cette estimation est effectuée à partir d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des Enquêtes sur les logements locatifs menées au automne de 2008 et celui de 2009. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les logements disponibles et les logements inoccupés pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans le cas de certains calculs touchant les loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). En 2009, les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 et 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatif

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a élaboré un nouvel indicateur de l'abordabilité des logements locatifs afin d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. On calcule d'abord combien un ménage locataire doit gagner pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, de Statistique Canada. Des données sont disponibles pour la période allant de 1994 à 2005. La SCHL a établi des prévisions pour 2006, 2007, 2008 et 2009.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

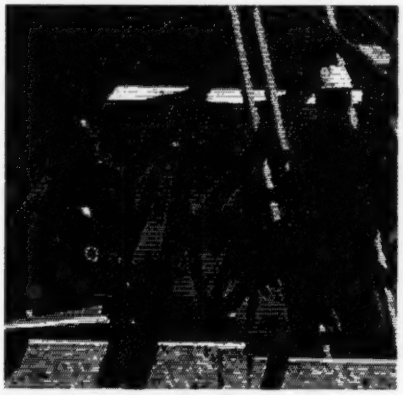
- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!



Découvrez des solutions en matière de logement abordable

Le Centre du logement abordable de la SCHL travaille de concert avec le secteur privé et les professionnels de l'industrie afin d'élaborer des solutions en matière de logement abordable partout au Canada. Vous pouvez en apprendre davantage sur nos programmes, nos ensembles réalisés ou communiquer avec un expert.

64669_2009_B02